

Realmæglerne Seeberg ApS

Rådhusstorvet 9, 6400 Sønderborg

CVR-nr. 34 60 44 52

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

3/4 2018

Dirigent:







Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Realmæglerne Seeberg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.


Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 3. april 2018
Direktion:


Dorthe Seeberg Duus
Haurum
Jesper Seeberg Haurum

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Realmæglerne Seeberg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Realmæglerne Seeberg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er jeres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sønderborg, den 3. april 2018
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Allan Schøne
statsaut. revisor
MNE-nr.: mne18512

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Realrådgiverne Seeberg ApS
Adresse, postnr., by	Rådhusvej 9, 6400 Sønderborg
CVR-nr.	34 60 44 52
Stiftet	26. juni 2012
Hjemstedskommune	Sønderborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
E-mail	dsh@mailreal.dk
Telefon	74 42 33 44
Direktion	Dorthe Seeberg Duus Haurum Jesper Seeberg Haurum
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Nørre Havnegade 43, 6400 Sønderborg

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er formidling af fast ejendom til bolig og erhverv og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på 1.848.622 kr. mod et overskud på 885.568 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 3.142.779 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2017	2016
	Bruttofortjeneste	5.184.154	4.212.325
2	Personaleomkostninger	-2.696.284	-3.010.872
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-112.018	-86.336
	Resultat før finansielle poster	2.375.852	1.115.117
3	Finansielle indtægter	21.754	29.220
	Finansielle omkostninger	-13.777	0
	Resultat før skat	2.383.829	1.144.337
4	Skat af årets resultat	-535.207	-258.769
	Årets resultat	1.848.622	885.568
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	2.500.000	1.600.000
	Overført resultat	-651.378	-714.432
		1.848.622	885.568

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2017	2016
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Immaterielle anlægsaktiver		
	Goodwill	71.429	142.859
		<u>71.429</u>	<u>142.859</u>
6	Materielle anlægsaktiver		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	49.767	43.119
	Indretning af lejede lokaler	93.141	94.544
		<u>142.908</u>	<u>137.663</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	23.600	23.600
	Deposita, finansielle anlægsaktiver	57.375	57.375
		<u>80.975</u>	<u>80.975</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>295.312</u>	<u>361.497</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	14.994	46.838
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	378.853	906.375
	Andre tilgodehavender	18.990	108.694
	Periodeafgrænsningsposter	1.358.508	928.840
		<u>1.771.345</u>	<u>1.990.747</u>
	Likvide beholdninger	4.105.789	2.709.799
	Omsætningsaktiver i alt	<u>5.877.134</u>	<u>4.700.546</u>
	AKTIVER I ALT	<u>6.172.446</u>	<u>5.062.043</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2017	2016
	PASSIVER		
	Egenkapital		
7	Anpartskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	562.779	1.214.157
	Foreslået udbytte	2.500.000	1.600.000
	Egenkapital i alt	3.142.779	2.894.157
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	11.420	28.910
	Hensatte forpligtelser i alt	11.420	28.910
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.422.255	855.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	99.549	155.109
	Skyldig sambeskatningsbidrag	564.699	0
	Anden gæld	931.744	1.128.867
		3.018.247	2.138.976
	Gældsforpligtelser i alt	3.018.247	2.138.976
	PASSIVER I ALT	6.172.446	5.062.043

1 Anvendt regnskabspraksis

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	80.000	1.928.589	300.000	2.308.589
Overført via resultatdisponering	0	-714.432	1.600.000	885.568
Udloddet udbytte	0	0	-300.000	-300.000
Egenkapital 1. januar 2017	80.000	1.214.157	1.600.000	2.894.157
Overført via resultatdisponering	0	-651.378	2.500.000	1.848.622
Udloddet udbytte	0	0	-1.600.000	-1.600.000
Egenkapital				
31. december 2017	80.000	562.779	2.500.000	3.142.779

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Realmæglerne Seeberg ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter ved levering af tjenesteydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte tjenesteydelser.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Goodwill	7 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Goodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele under finansielle anlægsaktiver måles til kostpris.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår samt periodiserede ejendomshandler.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2017	2016	
2 Personaleomkostninger			
Lønninger	2.351.694	2.623.568	
Pensioner	202.670	227.191	
Andre omkostninger til social sikring	71.123	73.396	
Andre personaleomkostninger	70.797	86.717	
	<u>2.696.284</u>	<u>3.010.872</u>	
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>5</u>	<u>6</u>	
3 Finansielle indtægter			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	16.855	30.237	
Andre finansielle indtægter	4.899	-1.017	
	<u>21.754</u>	<u>29.220</u>	
4 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	552.697	271.304	
Årets regulering af udskudt skat	-17.490	-12.535	
	<u>535.207</u>	<u>258.769</u>	
5 Immaterielle anlægsaktiver			
kr.		Goodwill	
Kostpris 1. januar 2017		<u>500.000</u>	
Kostpris 31. december 2017		<u>500.000</u>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017		357.141	
Afskrivninger		71.430	
Af- og nedskrivninger 31. december 2017		<u>428.571</u>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017		<u>71.429</u>	
6 Materielle anlægsaktiver			
kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	I alt
Kostpris 1. januar 2017	54.063	145.611	199.674
Tilgange	20.953	24.880	45.833
Kostpris 31. december 2017	<u>75.016</u>	<u>170.491</u>	<u>245.507</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	10.944	51.067	62.011
Afskrivninger	14.305	26.283	40.588
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>25.249</u>	<u>77.350</u>	<u>102.599</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>49.767</u>	<u>93.141</u>	<u>142.908</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Anpartskapital

Virksomhedens anpartskapital har uændret været 80.000 kr. de seneste 5 år.

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Vigola Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Andre økonomiske forpligtelser

Selskabet har indgået en operationel leasingkontrakt, der udløber 30. april 2018. De samlede forpligtelser i restløbetiden udgør 26 t.kr.

Selskabet har indgået en huslejekontrakt, der kan opsiges med et varsel på 3 måneder. Den årlige husleje udgør 245 t.kr.